



08L



Poder Judiciário
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
Gabinete do Desembargador José Ivo de Paula Guimarães
OITAVA CÂMARA CÍVEL

Apelação Cível Nº 0110168-2

Apelante: Maria Amável Ferreira de Andrade

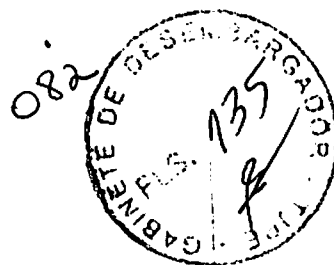
Apelado: Fundação Centro de Preservação do Sítio Histórico de Olinda

Relator: Dês. José Ivo de Paula Guimarães

EMENTA: CONSTITUCIONAL. DIREITO DE PROPRIEDADE. APELAÇÃO. PATRIMÔNIO HISTÓRICO. IMÓVEL. DANOS. RECONSTITUIÇÃO. RESPONSABILIDADE. IMPROVIMENTO POR UNANIMIDADE.

5724
- Olinda -

1. O dano a imóvel tombado pelo patrimônio histórico enseja a obrigatoriedade da sua reparação.
2. A não observância de licença para construção ou reforma configura o dano e implica na reconstituição do projeto original.
3. Prevalece, nesses casos, a responsabilidade bastando configurar o dano.
4. O direito a propriedade tem que ser exercido obedecendo aos ditames do plano diretor da cidade, com objetivo de cumprir sua função social.
5. Apelo improvido por unanimidade



Poder Judiciário
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
Gabinete do Desembargador José Ivo de Paula Guimarães
OITAVA CÂMARA CÍVEL

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de Apelação nº 0110168-2 em que figura como apelante Maria Amável Ferreira de Andrade e apelado Fundação Centro de Preservação do Sítio Histórico de Olinda.

Acordam os Desembargadores que integram à 8ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Pernambuco, em sessão realizada no 29/04/2010, à unanimidade de votos, em conhecerem o recurso acima descrito, mas decidirem pelo seu improvimento, tudo na conformidade dos votos e do Relatório proferidos neste julgamento.

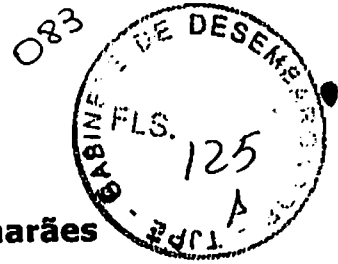
P.R.I.

Recife, 29/04/2010.

Des. José Ivo de Paula Guimarães
Relator



Poder Judiciário
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
Gabinete do Desembargador José Ivo de Paula Guimarães
OITAVA CÂMARA CÍVEL



Apelação Cível Nº 0110168-2

Apelante: Maria Amável Ferreira de Andrade

Apelado: Fundação Centro de Preservação do Sítio Histórico de Olinda

Relator: Dês. José Ivo de Paula Guimarães

RELATÓRIO

Trata-se de apelação interposta contra sentença proferida pelo juízo da Vara da Fazenda Pública de Olinda, nos autos da Ação Civil Pública, feito tombado sob o nº 6558/94, a qual determinou que a parte ré/apelante reconstruísse o projeto original do imóvel objeto desta demanda por desrespeitar o conjunto arquitetônico tombado da cidade causando dano ao patrimônio histórico e cultural.

Alega a apelante, em síntese, em suas razões que a sentença ora recorrida merece ser reformada, pois imputou-lhe, indevidamente, o ônus acima descrito, pelo fato de ter efetuado a reforma em caráter de urgência já que o imóvel descrito na inicial estava prestes a ruir podendo causar danos maiores e que teve que proceder com a reforma por conta própria porque a autorização requisitada junto a prefeitura estava demorando demais o que poderia causar em maiores prejuízos caso não agisse com celeridade.

Aduz que outros imóveis também alteraram o projeto original, mas não foram importunados pelo poder público não entendendo o motivo pelo qual somente a sua propriedade autuada.

Ao final, afirma que não se opõe a cumprir a determinação judicial, porém, requer que a municipalidade arque com as despesas decorrentes da restauração pelo fato de não dispor de meios para tal, por ser pobre na forma da lei.

Nas contrarrazões, a apelada pugna pela manutenção da sentença em todos os seus termos por estar respaldada pela legislação urbanística municipal.

Nessa instância os autos foram ao eminente órgão do MP-PE que opinou pelo improvimento do apelo interposto

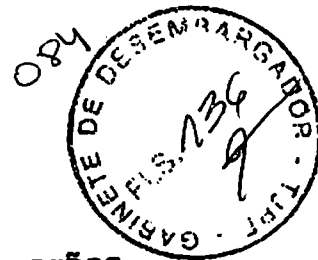
É o relatório.

Ao revisor.

Recife, 08/03/2010

Des. José Ivo de Paula Guimarães

Relator



Poder Judiciário
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
Gabinete do Desembargador José Ivo de Paula Guimarães
OITAVA CÂMARA CÍVEL

Apelação Cível Nº 0110168-2

Apelante: Maria Amável Ferreira de Andrade

Apelado: Fundação Centro de Preservação do Sítio Histórico de Olinda

Relator: Dês. José Ivo de Paula Guimarães

VOTO

A controvérsia da presente demanda consiste em saber se houve ou não agressão ao conjunto arquitetônico do patrimônio histórico da Cidade Olinda, em razão da reforma feita pela apelante no imóvel descrito na inicial e se, em razão disto, ela deverá arcar com os custos da reconstrução do projeto original, bem como com o ônus da sucumbência.

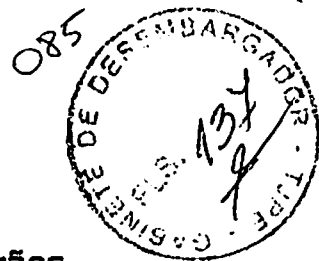
Da breve análise dos autos se depreende facilmente que a sentença de 1º grau acertou ao determinar que a apelante procedesse com a reconstrução do projeto original do aludido imóvel, tendo em vista que houve flagrante agressão ao conjunto arquitetônico tombado causando dano ao patrimônio histórico cultural do município, pelo fato das mudanças efetuadas não terem respeitado o conjunto arquitetônico local.

O imóvel em questão é localizado dentro do polígono tombado da Cidade de Olinda que é considerado Zona de Especial de Proteção Cultural (ZPEC-1) com controle rigoroso, e qualquer tipo de intervenção feita em imóveis dessa localidade deverá obedecer a rígidos critérios previstos na legislação que visam preservar o conjunto histórico e arquitetônico.

Assim, ao proceder com a aludida reforma do imóvel descrito na inicial, a apelante alterou a fachada frontal destruindo o detalhamento e aplicado um falso beiral de telha canal, como também o nivelamento de detalhes de baixo relevo, segundo o laudo pericial de fls.58/63.

Tais modificações infringiram a Lei municipal nº 4948/92, mais precisamente o seu artigo 44 que considera a eliminação de acréscimos desvinculados do contexto arquitetônico, a modificação de fachada e a recomposição do telhado como sendo de interesse para a revalorização do conjunto monumental, devendo qualquer restauração de edificações ficar condicionada a existência de projeto precedido de pesquisa histórica e arqueológica, como também da existência de documentos ou indícios no local.

Em nenhum momento a apelante apresentou nos autos a devida documentação acima citada que permitiria que ela procedesse com a reforma de seu imóvel o que constata a ilegalidade de seu ato



Poder Judiciário
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
Gabinete do Desembargador José Ivo de Paula Guimarães
OITAVA CÂMARA CÍVEL

Ademais, as reformas feitas em quaisquer imóveis, particulares ou não, do município de Olinda deverão obedecer aos parâmetros da Lei nº 3.826/73, que só libera com a devida licença da prefeitura que deverá expedir o respectivo alvará.

Ora, a própria apelante confirma na sua contestação que procedeu com a reforma do imóvel por conta própria, sem a devida autorização da prefeitura, e suas justificativas de que assim procedeu em razão da urgência e da demora do poder público em expedir o alvará liberatório não a eximem de culpa pois a responsabilidade pelo dano ao patrimônio histórico é objetiva, não dependendo de dolo ou culpa, bastando a configuração do nexo causal entre a ação e o resultado para se apontar o responsável.

Assim, não há lesão ao direito de propriedade da requerente, tendo em vista que o imóvel, no que pese ser uma propriedade privada, é tombado pelo patrimônio histórico, não podendo o proprietário dispor livremente sem obedecer às regras que regem e protegem o conjunto arquitetônico da cidade, por tratar-se de direito difuso.

Os interesses individuais como o direito a propriedade não é um direito absoluto, apesar de garantido constitucionalmente, visto que o estado, na intenção de defender um bem maior, que, no caso é a promoção do bem estar social, tem o poder de limitar alguns interesses individuais em prol da coletividade, podendo intervir na propriedade privada restringindo ou condicionando o seu uso, com o intuito de defender o interesse público conciliando a utilização da propriedade particular com o interesse da coletividade.

Além disso, como o caso em comento se trata de propriedade urbana, é necessário que a propriedade privada atenda às regras do plano diretor do município como forma de atender a sua função social, sendo permitido ao poder público, no caso a própria autoridade municipal, intervir na propriedade particular a fim de obrigar o proprietário a fazer a devida adequação à legislação pertinente. É isso que se depreende da leitura dos artigos 5º, XXIII e 182, § 1º, § 2º e § 4º da C.F., abaixo transcritos:

Art. 5º, XXIII - "a propriedade atenderá a sua função social"

Art. 182. "A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes."



Poder Judiciário
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
Gabinete do Desembargador José Ivo de Paula Guimarães
OITAVA CÂMARA CÍVEL

§ 1º - "O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana".

§ 2º - "A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor".

§ 4º - "É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais".

Dessa forma, é obrigação do poder público proteger o seu patrimônio histórico e cultural devendo haver uma vigilância maior para manter sua preservação coibindo quaisquer tipo de depredações, tendo toda decisão judicial nesse sentido um caráter pedagógico, com o intuito de inibir a população que é proprietária de imóveis nessas condições, de promover futuras reformas sem as devidas adequações ao conjunto arquitetônico local.

No que pese a apelante não se opor ao cumprimento do *decisum* de 1º grau, seu requerimento para que a própria municipalidade arque com as despesas da restauração, não deve ser deferido em razão do baixo valor da obra e também pelo fato da sentença ter sido proferida a 10 (dez) anos, tempo suficiente para que a requerente se precavesse para o caso de confirmação da decisão pelo tribunal a quo, o que era uma possibilidade bastante plausível diante dos fatos.

Além disso, a não obrigatoriedade do pagamento da reforma poderia servir de estímulo para que outros moradores procedessem com agressões ao patrimônio público, tendo a certeza de que não seriam compelidos a arcar com sua restauração.

Feitas essas considerações, voto pelo improvimento do apelo, mantendo-se a sentença fustigada em todos os seus termos.

É como voto.

Des. José Ivo de Paula Guimarães
Relator

29/04/2020



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
DIVISÃO DE TAQUIGRAFIA

DESEMBARGADOR RICARDO PAES BARRETO (PRESIDENTE E REVISOR)

Em revisão, o meu voto é no mesmo sentido.

DESEMBARGADOR BANDEIRA DE MELLO

Com a Turma, Senhor Presidente.

DECISÃO

"À UNANIMIDADE DE VOTOS, IMPROVEU-SE O APELO".
